经济研究

清代地权交易形式的多样化发展[①]

龙登高

[**摘要**] 基于原始契约与刑科题本，本文揭示了清代地权交易的三大类型，一是债权型融通，二是产权转让，三是股权交易出现。借助于土地但不发生产权最终转移的融通性债权交易的各种形式常被混淆，本文加以考辨与厘清："押"，以土地为担保并以地租或利租来还本付息；"典"，约定期限内的土地使用权转移与收益占有来偿还借债；"当"，以地权为中介的各种借贷形式；"抵"，发生地权分割，并以此抵还欠债。清代出现的这些交易手段使农户在保有地权的同时实现其融通性需求，它们与现代金融工具相似，其名称与方式延续并沿用至今。地权转让与收益补偿等交易形式则包括活卖、绝卖、佃权顶退、找价、回赎等，其规则取向是为了最大限度地保障地权所有者的权益。土地经营的合伙制与股权交易亦开始出现。凡此多样化的交易形式，不仅在金融工具缺失的时代充当了资金融通工具的替代，农户赖以济危解困，更促进了土地流转，使生产要素组合与资源配置通过地权市场得以活跃和发展。

[**关键词**] 地权　债权　交易形式　多样化　资源配置

[**中图分类号**] K249　[**文献标识码**] A　[**文章编号**] 1002-8587 (2008) -03-0044-15

The Diversification of Forms of Land Transactions in the Qing Dynasty

It is evident that there were diverse forms for transferring property rights in land during the Qing Dynasty. There were mainly two kinds of transaction, one was the direct exchange of the property rights in land, and the other was financial transaction that did not entail a final transfer of property rights. Several financial methods that have often been confused are differentiated and analyzed in this paper based on the original contracts and the legal judgments in Qing Dynasty. These are collateral (ya), pawn (dian), hock and pawn (dang), and "repayment of debt by land to be shared by two sides" (di)。These methods served the financial needs of farmers who hoped to keep their land. The direct transaction of the land included several exchanges of lands which could be redeemed and compensated, in order to protect the proprietors as far as possible. Some other transactions by partnership and shareholder were also discovered in the original materials. All these diverse transactions of property right in land, not only helped peasants weather financial difficulties without selling off their land, but also assembled and allocated production factors and resources in the land market.

以田底权、田面权等形式出现的资产性地权与经营性地权的分解促进了清代地权的可交易性革命[②]。其具体交易方式丰富多样，既有极容易混淆的典、当（及按）、押（及胎借）、抵等手段，也有活卖、绝卖、佃权顶退等形式，还有找价、回赎等习俗。虽然为人所知，但一些交易规则及其功能的差异尚未厘清，有的甚至被误读。本文从中国大陆、台湾、香港及日本与美国等地收藏的原始土地交易契约与刑科题本中复杂的土地纠纷案例[③]中条分缕析，将它们分为债权融通、地权直接转让与股权交易等三大类进行考察，对各种交易形式之

[**收稿日期**] 2008-5-10

[**作者简介**] 龙登高（1966—），男，清华大学人文学院教授；北京 100084

间的规则差异加以考辨，分析它们在地权市场与农户经济中的功能，由此考察清代地权市场发育与资源配置的发展。

一、产权不变之下的融通性交易形式：押、典、当、抵及其辨析

押、典、按、当，都是在产权不发生最终转移的前提下，以土地使用权及其收益来获得资金融通的交易方式。抵则略有不同，它所发生的是地权的分割。这些交易形式在传统时代非常普遍，但它们之间的差异不易区分，加之现代通行的抵押、典当、抵当等金融手段及其用法有所不同，使之更容易混淆。

1. 押、胎借、质押：以地权为担保并以土地收益来偿还的借贷

“押”[4]，是以土地产权或其收益作为担保来获取借贷，并以土地收益来还本付息，清业田与田底权以地租，田面权则以利租，但地权不发生转移。如，安徽六安，张南讹以寄庄银20两佃庙田7石，获得田面权。乾隆三十年，以其中的4石庙田，向朱葱珩押了57两，每年给16石租稻来偿还。（刑科题本：No. 214）通过押的交易形式，获得未来收益的贴现，每年还以佃租。

“胎借”，指“立胎借银”，主要流行于台湾和福建。这是“押”的非常形象的说法，以土地为胎，订立契约借贷银钱，即以地权为抵押，以土地收获物来还本付息。土地收益归债主，不能依约还债则地权转移。以下是一则台湾“对佃胎借银”：[5]

立对佃胎借银字人江戆等，缘先年经族亲凭阄应份得水田壹所，址在海山保接透过摆接保土名大圳岸脚庄，其田东西南北四至界址以及大租水分俱各登载印契内，注明历管无异。今因乏银别创，戆等愿将凭阄应得之物业出，先问房亲叔侄人等无有，外托中引向与李景义身上借出佛番银壹佰大员正。其银即日仝中交戆亲收足讫，当日三面言定，每员银每年愿贴利息加壹陆行计，共全年该贴利息银壹拾陆大员正，其利息银，分作早晚对半，早季六月冬（笔者按：当为终）纳清，晚季十月冬（终）纳清，对现佃许老永交纳于银主清楚，不得少欠分文，其银议借贰年为限，自光绪甲午年冬起至丙申年冬止，限满欲还银之年订于八月中秋前，先送定银拾大员正，余银候至冬节十日前一齐备足银员，赎回字据，不得逾期，倘至期无银可赎，仍照字内依旧所行，戆等不敢异言生端滋事。此乃仁义交关，二比甘愿，各无反悔，恐口无凭，笔乃有据，立对佃胎 借银 字壹纸，并缴阄书字壹纸共贰纸付执为照。

即日仝中见亲收过字内佛番银壹佰大员正足讫，再照。

批明此业日后倘贝□别佃，田主要缴新佃向银主纳利息银，并着场见押花号，不敢违约，声明批照。

再批明丙申年十月间，现佃许老永退耕，时江戆与景义三面言议现佃换过刘乞等耕，戆即将再对新佃刘乞，仍照字内依旧问银主交纳利息银清楚，不敢违约，合声明照。

现换新佃，认纳利息银人刘乞

代笔人李光武

为中并现佃耽保认纳利息银人许老永

在场见人母李陈氏

光绪贰拾年十一月 日立对佃胎 借银字人李江戆

在此“对佃胎借”中，债务人（李江戆）是以土地为抵押，还本付息（16%）由土地收获物来清偿，并且：

（1）约定由佃农（许老永）将地租直接交纳给银主（李景义）。

（2）与土地两季收获相应，利息银亦年分两次交纳（6月终、10月终）。

（3）如果佃户改换，则再对新佃（刘乞），使之承担旧佃的责任。

与“押”相似的还有质押。“质押”通常指以动产为抵押的借贷行为。当作为不动产的土地以票据形式出现时，或可能被指为质押。徽州黟县汪姓租簿中，章有义发现有两号田分别从同治八年和十二年入账，账顶都注明“质押”二字[6]，债户将田地抵押给汪家而获得借款。

2. **典：离业典田，收租抵息**

地权所有者出让约定期限的土地控制权与收益权，获得现金或钱财，期限之后，备原价赎回。出典人通常必须"离业"，将土地使用权转交典主，"收租抵息"，不另外计算利息。

同治元年"立典田离业数人李协和"田11亩8分：

> 兹因急用，与祖母及母亲商议，愿将此田出典与人，要取典价银叁佰两正，连典拾年为期，自癸亥年起，至壬申年底。银不计利，田不计租。……自典之后，任显收租抵息，输纳粮务。期满之日，方得收赎。如未满期收赎，协要补回筑锹银叁拾两正。此田果系先祖遗下之业，并非娄典别人物业及重典、重按、偿利、准折等弊。如有来历不明，系协同中出身理妥，仍交回显收租抵息。[⑦]

此约典期长达10年，是因为出典人所需银两较大，达300两。因此除了以土地为担保外，要以10年的地租来还息。地权、佃权、地租、佃租等，都可以成为典的对象。"典租"，则是将地租或佃租出典的借贷行为。第四部分所举台湾大宇干进为中的嘉庆十七年"立典租契"就是如此。

再看佃田"立典票"转佃的两则案例。浙江宁海县包有祥原佃种包有藏的田3石，乾隆二十三年，转佃与族祖包光玉耕种，得"典价"钱3000文。央中立有典票。二十五年，以原价"赎票自种"。（刑科题本：No. 318）转佃，在许多契约中都等同于出典佃权。

江苏丹阳张潮阳有田4亩4分。江潮宗用顶首银16两2钱，年纳租钱2000文。张因母亲患病，无钱用度，欲以银50余两卖田。买主王际昌只肯出价19两4钱。交易无法达成，于是协商改为典田的形式。王因田租甚轻，收回佃权自己耕种。（刑科题本：No. 229）此时牵涉到佃权方江某的两个选择，或者从原田主张某处索还顶首银，那么江某失去佃权；或者从现典田主王某处索要找价。因为立典契时另外说明，由于典田价格甚轻，隔几时就要找贴。也就是说，此典契可以是向卖契的过渡，获得典田的王某，如果延长或增加典田权益，张某将索要找价。

如果逾期无力回赎，出典人可要求典权人延期，或再行出典，即延典。或以找价的方式，增加典价，一而再，再而三，直至转为卖[⑧]，变为产权的转移。台湾岸里社道光辛卯年（1831）的一则典地借银契所反映的王承宗、王景山与岸里社番妇的典借关系：

> 此田租前典，仍有壬辰至丁酉年冬止陆年典期未满。兹其番主乏银家用，前来向原典耕人宗、山手内备出现银三百八十大员正；又前典约内备出无利碛地银一百一十五大员正，当社面交番主收讫。经通土四三面言定，将此田租付交耕人自行耕收十七全年，自戊戌春起至甲寅止。逐年所收租谷，以抵销字内银母利清楚。
>
> 又批明，番田主将田租加典十年半，至丙寅、丁卯早季止。立批再照。[⑨]

番妇业主第一次将田典给王姓汉人，在典期尚有6年之时，又需现金，遂再签契约：

1）办理延长再典契约，续典17年，获现银380大员。

2）前典加收无利碛地银（押租金）115大员。

3）以上银母利，以未来逐年所收租谷抵消。

4）契约附文又加典10年半，从而使典期总共长达33年半。

这么长的典期是罕见的，这意味着在一两代人的时间里实际失去了此田的地权，可见番田主对现金的急需，或者也可能是她对未来收入的预期很弱，假如她是一个老妇人的话，当然愿意将未来地租贴现使用。

转典也是常见的现象，但"典"这种交易不发生地权的最终转移。日据时期台北县的一份"理由书"[⑩]对此作了清楚的说明。

> 台北县竹北一堡牛埔庄，临字第四区四十六号
>
> 一园 四分
>
> 具禀为典质循还未经取赎事。缘曾石良父曾文，明买置园一所，址在牛埔庄。斯时石父曾文乏银费用，即将此园暂典陈锦全男陈番、添禾。时有立典契并缴上手契交与锦等收执。厥后锦等欲建别业，即

将此园再转典曾连发，其契亦缴交，不料曾连发上手契四纸概行遗失，仅存典字。迨光绪十四年间将典字投税，经蒙清丈，其丈单填给曾连发之名，惟此业乏银不能赎回，实系曾石之业也。今蒙土地调查，理合连名造具理由是实。

明治三十四年六月十二日　中

台北县竹北一堡客雅大庄，亡父曾文继承人，业主曾石（指印）

仝县仝堡客雅溪南庄，亡祖父曾连发继承人，典主曾网（指印）

仝县仝堡仝庄，仝典主曾水成（指印）

仝县仝堡仝庄，仝典主曾近（指印）

仝县仝堡仝庄，仝典主曾酒（指印）

仝县仝堡仝庄，仝典主曾仁（指印）

委员许德（印章）

庄长陈云如（印章）

临时台湾土地调查局长后藤新平殿

这则理由书揭示了如下几点重要内容，表明清人观念与法律中地权的稳固：

第一，再三转典，而业主不变：曾文——典给陈锦父子——陈锦转典给曾连发家。在此理由书中，曾经的典主陈锦父子都没有签字画押，这说明田主的地位不受转典的影响。

第二，不仅如此，虽然业主无力赎回，但"理由书"仍必须注明业主姓名，而且强调"实系曾石之业也"。

第三，即使原典契或地契遗失，只要有依据（如典契之一）能够查清，仍认可业主。

第四，朝代鼎革，产权不变。虽然被日本占领，但民间的产权规则仍然延续不辍，通常新统治者也会认可。明清换代，亦丝毫不影响契约各方对地权的交易与变动。

典，不需要产权交割，清朝因袭明律，典不必向政府交税，卖地则需交割产权后纳税。"凡民间活契典当田房，一概免其纳税。其一切卖契，无论是否杜绝，俱令纳税。"[11]实际上鼓励了非产权转移的交易方式。也出现以典代卖的舞弊行为。因为多次典的交易，其价格是递减的。第一次典，价格高，第二次典的价格会大大降低，第三次更低，如果在再典或三典时转为卖，表面上的交易价格与税额负担就会很低，当然比卖的价格与税额相差甚远。官府为了防止这种舞弊行为，规定典必须载明典期，因为通常来说，典期长则价格高。

3. 当（及"按"）：以地权为中介（担保、抵押、偿还等）获得贷款

当的含义较模糊，外延广泛一些，也因此它可以与几乎所有的其他融通手段相连用，如：典当、抵当、押当。总的来说，"当"能以地权为中介进行各种形式的借贷。

其一，以土地为担保的借贷，其债务偿还不依赖于土地。如契约期内债务人不能偿还，则契约规定的土地或其权益归属债权人。康熙二十七年的徽州一份当约如下：

立当约人朱国昌，今因缺用，自情愿将承祖茶柯竹影园一片，坐落土名里边坞，央中出当与族叔名下，银一两二钱五分整。其银利二分申息。一年无利，听从管业，并无一言。[12]

"按"，与这种形式的"当"相同，通常是"按地揭银"[13]。广东香山县两则契约[14]反映了"按"的交易形式。一则是揭银契：

立揭银数人孔昌汉、孔起远移件（伙伴）二人，为因生理凑用，自□土名塘涌、糯塘二丘，共田叁亩零；件（伴）起远有父承田，土名东瓜坦、黎角头二丘，共田叁亩零，作按。次凭中孔显身引至冯伯显表兄弟处，揭出本银贰拾玖两，银水花边成员司码。言断每月利息每两壹分捌厘算断，以利息依期秤足，毋得拖延。如月少欠利息，听从伯□作息，无得异言。今欲有凭，立此揭银数一纸，并上手二印契，交与伯兄弟收执为炤。

一实按到土名塘涌、东瓜坦口，共田陆亩零，并上手印契作按。

一实揭到本银贰拾玖两伍钱、成员花边，伯程司码。

中人孔显身

同揭银数人孔超远

乾隆八年六月十五日揭银数人孔昌汉

很明显，这是以土地为抵押的贷款形式，而且其还本付息并不以地租及其收获物偿还。每月利息银1分8厘，必须"依期秤足，毋得拖延"。按地揭银，有时可一揭再揭，再看另

一份按银约：

立将屋料并地按银数人李贤兴，为因医料急用，夫妻父子商议，愿将自置大榄第九坊宜男社内诠两间屋料并地壹段，按银应用。凭中人萧启书问至桂生堂揭出本银捌拾两正。订明每两每月息银壹分贰厘算，以用陆个月为期。到期本息壹齐清还，不得拖欠。如有拖欠，任由本堂随时将屋出赁、转典并拆料等情。

光绪二十九年十二月二十四日立

光绪三十年二月十日，"再揭出本银四拾两医药资用，息银照前计"

又五月二十八日，"因丧用不足，再揭出本银四拾两正，息银照计"。

可见，为了医治家人，李家一再按屋与地，揭银筹资，最后医治无效（第一次李家三口签押，第三次只有妻与男），丧葬费仍需揭银。总共三次，在不到半年的时间内，合计揭本银 120 两。

其二，以土地为抵押，并以地租作为偿还债务的手段，这相当于"押"。

广西武宣，僮人种田"历来只换田主，不换佃户，就算世业一般"。韦扶欢佃种粮田 4 升，因患痢疾，暂"当"与覃扶福，得银 4 两，食用度日。"暂当认租"，田仍自己耕种。（刑科题本：No. 246）韦扶欢以未来的佃租为还本付息的抵押品，获得银 4 两贴现。

浙江瑞安李世圣佃种尹姓租田 3 亩，以乡间俗例出顶佃银子，获得佃主产权。乾隆十五年二月，李世圣以此田"向钟应元押当银五两二钱，订定次年正月还银回赎。"由于到期无银取赎，"复将此田二亩转顶与朱宝耕种，得银五两，送还钟应元。"（刑科题本：No. 309）

这里的"押当"，所交易的是 3 亩佃主权在未来一年内的产权及其耕种与收益，卖方则获得未来收益的贴现；到双方约定期限，卖方还银回赎。发生纠纷时，李世圣强调"押当"与"顶"（卖佃权）的本质区别，"小的把这田暂押当钟应元银五两二钱，原约定次年正月还银回赎，并不是顶给他的"。"顶"是产权的长期出让，价格较高，2 亩 5 两；"当"是约定期限（此例为一年）的地权暂时出让，价格相应低得多，3 亩仅为 5 两 2 钱。

出当对象，有时只是抵押的土地中的部分收益，如祁门胡姓租簿[15]中，同治十二年当进的田皮，仅"内取谷种十斤"，并非那块田皮的全部。光绪三年付去本洋 7.5 元，当进田皮一部分，出当人"递年交纳利谷二秤十斤"；6 年后，再付去当本 7.5 元，"又加利谷二秤十斤"。以田皮为抵押，以利谷还息。

其三，亦有离业出当的情形。"当"通常不离业，但离业出当也时有发生。如章有义所引祁门胡姓租簿有："咸丰八年当进田皮，计谷种十五斤"，"同治十一年当进田皮，计谷种二十斤"，"光绪五年当进田皮，计谷种十五斤"，"光绪二十年当进田皮，计谷种十五斤"。在广西贵县，乾隆十四年李社保将承佃黄社荣的田，"当"与郑老活耕种输租，得受粪脚银 8 两。乾隆十六年欲赎回自耕。（刑科题本：No. 257）不过这里的离业之"当"，实际上是通过"粪脚银"即押租金的形式来实现的。在这里，"当"地与当铺之"当"的含义一致，动产作为担保是拿到当铺里由当主掌管，不动产则只需以双方契约为凭。

"转当"是被允许的，虽然没有最终的地权，但"当受人"可以向第三方转当耕种。

广西博白刘亚六兄弟，乾隆八年，

当受庞亚三、庞绍南、庞绍荣土名观音山等处公田一分，税米二斗五升三合，共种四石，价钱三十六千文又银十五两。后因小的弟兄们没钱使用，庞家又无力取赎。乾隆十三年十二月内，凭中邹光祖立契将这田当受龙天德，得价钱五十一千文。并将上手庞家当契交与龙天德，田也交龙天德耕种。（No. 036）

由当而卖，如果债务不能清偿，就会由债权转化为地权交易，发生地权转移。

4. 抵：产权分割，抵还欠债

以土地产权或土地收益作为抵消，来偿还旧债，即通常所说的"抵还欠项"。

福建光泽县毛绶昭，因欠王功焕银两无还，立契将田抵还王功焕为业。绶昭将递年所纳之租谷转给功焕收回。绶昭病故之后，其子将租挪用未还，功焕遂将田另召佃耕种。官府亦判令"田听王功焕管业"。（刑科题本：

No. 188）

这里的抵，是将土地收益“租谷”转让给债主，但与一般地权转让不同的是，原田主保留了土地的使用权。因此，简单的说“抵”发生了地权的转移不够精确，亦容易引起误解，应该说“抵”所发生的是地权的分割。这应该是永佃权形成的一种途径。当佃权作为资产性地权出抵，则债权人获得“利租”。

福建南靖县徐包用顶耕银承耕王锦的田种4斗，因有病不能多耕。与他相反，徐箴有四个儿子，家里富有劳力，遂用银32两，于乾隆十六年转佃徐包的租［种］田2斗耕种，每年向田主王锦交纳租谷2石8斗。乾隆二十二年，徐包欠徐箴17两3钱5分，只得把自己管耕王锦2斗种的田，“抵”还欠项。田仍认回徐包自耕，每年给徐箴利租3石5斗。（刑科题本：No. 327）

徐包拥有田面权，以之抵还欠债17两3钱5分，即以该田地佃权的未来收益“利租”3石5斗，来抵偿债务。佃权在名义上发生了转移，但土地的控制与耕种权，仍在原佃主徐包手中，债主则获享有佃田的固定收益权。这是一种地权的分割，债主获得资产性地权，原田主所有者则变为经营性地权或使用权。当然，这都是债务双方协商的选择，产权的彻底转让在一些情形也是可能的。如康熙四十九年的一份“立佃约”：

> 立佃约人汪元孙，今因土名方坑口田贰丘，计客租拾壹砠零五斤。向是身耕种，因田租连年拖欠未清，今凭中将本田皮出佃与田主汪名下管。三面议作时价文银四两正。其银抵还田主租谷清讫。其田听从田主另行招佃耕种，无得异说……[16]

因抵还租谷，汪元孙失去田皮权。

5. 各债权交易方式之间的差异辨析

按：类似 pledge，是仅以土地为担保的借贷形式。

押、胎借、质押：相当于 collateral，以地权为担保并以土地收益来偿还的借贷，它们与“按”的区别在于以土地收益来还本付息。可见，就与土地的关系而言，“押”比“按”要更密切一些。

典：即 pawn broking，与土地的关系更深一层，土地使用权在约定期限内发生变更，典需离业，收租抵息。但其前提是最终要赎回，即使所有地权收益在约定期限内都转归典主，田地的业主在法律上并没有改变。

当：相当于 pledge or hock，以地权为中介获得贷款，既可仅以土地为担保（相当于“按”），也可以土地为抵押（类似“押”），还可以离业出当（类似“典”）。可见当的用法最为宽泛与弹性。可与其他形式连用，如典当、押当、抵当、质当等。

抵：与以上三种交易形式的区别最突出，有两个根本性的差异，一是以地权“抵欠旧债”，其他形式都是借贷新债；二是“抵”所发生的是地权分割，当然，名义上以地权抵还欠债，但原田主保留对土地的使用权和控制权，不过必须将地租或利租按约定交给债主。

以上交易形式的区别相当细微，但令人惊异的是，各地契约的使用绝大多数都能严格区分[17]，只有在个别地区或案例中被混淆使用。

近代以后，常见典、当、抵、押、按、借、揭等越来越多地连用，如典当、抵当、抵押等。这也是如今难以区分以上各种交易形式的重要原因。从语言学的角度而言，大概是因为汉语词汇的习惯多偏好双音节词；从法律的角度，大概是近现代法律所规定的交易规则与清代略有不同，导致区分更为不易。但在传统时期，它们之间的差异应该是明确的，而且在全国各地都大体一致。同样令人惊叹的是，这些交易方式都延续下来，名称也基本沿袭不变，并且与其他领域交易的名称相一致，足证清代以地权为中介的交易相当发达，影响了当时与此后金融手段发展。

二、地权转移及其收益余绪：对地权所有者的保护

上述以土地及其收益为纽带的债权关系，还不是地权关系，按、典、当、押等交易都不发生产权转移，但比较容易向地权交易关系转化。由当而卖，由典而卖，或者押、胎借不能赎回，随之发生产权转移。地权直接转让的交易形式与规则，虽然不如以上融通性交易那么复杂，但也颇具特点，既反映了通过产权转移

所释放的融通性能，也反映了围绕产权各方的利益博弈。

1. 地权转移：活卖、绝卖、顶与退（附“包”）

“活卖”是土地买卖的一种形式，与“典”相似的是，契约规定原主保留对土地回赎和找价的权力。这是对被迫出卖地权的弱势者维系和保障最终产权的安排。与典不同的是，活卖发生了产权的最终转移。

活卖之后产权的最终转让，需追加交易行为。就买方而言，加价买断称之为“加绝”、“断骨”；卖方叫“找价”。如果说续典、再典是产权转让之前的苟延残喘，那么找价则是产权转让之后的补偿。如果说有区别的话，买方加绝只会有一次，卖方找价则可能二三次甚至更多。如：

江苏元和倪氏兄弟，乾隆二十八年，“合出七折钱二十二两，顶得褚苍培租田十亩五分耕种。”三十二年，倪用钱八两五钱，向褚苍培加绝。（No. 293）

上海县张仲山田 4 亩，以 43 两活卖与朱凤。乾隆二十五年找价 6 两、门房中金 3 两，凭中写了绝契。（刑科题本：No. 208）

有人认为清人将典看作卖[18]，这是对清人观念的曲解。典与活卖，表面上有相似之处，典需离业，亦可回赎；典可续典或加典，卖可找价或贴纳。然而，典与活卖的区别是明确的，清人观念与法律中的典是一种债权交易，应该是清楚的。其一，典之离业，是在契约期限内有效，短则一两年，长则十来年，即使长达 37 年，产权也仍在原主名下，台湾“理由书”的案例明白无误地表明了这一点。事实上，清朝的法律明确规定，典不需课税，而卖必须交税。典的业主不变，其权利与义务都不发生改变，包括向政府完税也不变。其二，找价与回赎也有着明显的不同，活卖之找价，是在产权让渡之后进行的；典之续典或加典，则是在产权让渡之前进行的，续典只是延长典期以获取典资，续典之后，产权仍然不变。典之“收赎”或“赎回”，是在约定到期之时；活卖之“回赎”，则没有时间约定，全看原卖主是否具有财力回赎。用现代民法的概念述之，买主获得的是物权，典主获得的用益物权，其支配权能被限制为使用权能、收益权能的限制性物权。这种区别在清代也是明确无误的，与现代无异。

“绝卖”，则是土地所有权或占有权的最终出让，原主不能回赎和找价，但事实上原主央求找价的现象仍不时可见。乾隆时期曾经一度规定，即使绝卖也可找价，以此保障弱势者延续其土地收益的获取权。

顶、退：佃权的买卖

佃权的买卖，从原佃主的角度曰“退”，从新佃主的角度曰“顶”；分别相对应于“卖”与“买”。转手的交易，则曰“转退”、“转顶”，这些交易都有资金的往来。例如：

江西雩都，萧作求田，因相隔路远，自己不能耕作。

乾隆十五年，谢秀永顶耕监生萧作求田亩，议价 135 两。当交银 115 两，尚欠价银 20 两。

乾隆十七年，转退与马伯亮，议价 110 两，现交 49 两，约至次年二月交清。

冲突发生之后，官府判令“其当日示交退价 20 两，免其补偿，俟萧作求取赎之日，即照已交之价回赎。”（刑科题本：No. 310）

“包”。有的契约与交易中出现了“包”的形式，没有人作过解释。包既不是地权的买卖，也不是顶耕、佃耕，与雇也有本质的区别。江苏靖江一则包种又转包的案例如下（刑科题本：No. 307）：

郁文选于乾隆十三年包种徐顺章田 20 亩，得受工银 1 两 8 钱 5 分。按当地的俗例，“议明稻归业主，麦给佃户。”

文选随将 6 亩 5 分，转包与桂原代种，分给工银 6 钱。

桂原又拨一半与文选嫡侄郁五生承种，分给工银 3 钱。均未通知顺章、文选。

这一块包种的土地，又被分包了两次。一旦中间某个环节中断，就会引发纠纷。后来郁五生所包一半田稻，因远出未刈。顺章催文选，文选又催桂原。桂原以现揽别家工作无暇（揽了徐金周家的工）。链条不能复原，冲突由此产生。

从中可以看出包与佃、雇的明显区别：

佃——佃方交押金，获得独立产权，并独

立经营。可以转佃、买卖（顶退）。

包——地主预付资金，包方独自经营。可以转包，但不能买卖。这与现代企业大量的外包生产是相似的。

雇——地主给薪，并组织经营。被雇方既不能转雇，也无从买卖。地主购买了劳动力。

佃与包都属于委托经营，形成委托—代理关系。雇与包都属于地主投资，但包没有形成雇佣关系。

2. 收益余绪：找价、加绝与回赎

活卖之后，买主再行“加绝”，就可以成为绝卖。从卖方来说则叫“找价”（找洗、找贴），土地买卖完成一段时间后，因为土地升值或卖主困难等原因，卖主要求补增价钱，这种习俗实际上得到政府的支持，在法律条文上加以明确。找价通常出现在活卖的交易中，但绝卖中也存在。不仅存在于田底权的交易，也存在于田面权的交易。

雍正元年，揭阳徐振勋价买李姓良田 6 亩，原系徐颖捷出银顶耕，佃主照旧。因山水涨发，田被冲压，颖捷退耕，收回原顶耕银 18 两 5 钱，外出营生。振勋自备工本垦复，乾隆六年，颖捷归，希图找贴 10 两。（刑科题本：No. 249）徐颖捷是田面权的原所有者，希望从已交出 19 年的佃权中，向地主寻求找贴。

台湾潘谈生地卖与汉人佃户徐略观。“今因日食度，饥饿情惨，并无措昔。无奈外托中，恳求向与原佃人徐略观贴纳口粮租谷，每年四斗，二季交纳，再找出佛面银伍员以为乏命日食。”[19]

这个找价很特别，失去地权的原地主向原佃户——地权的新主人索要找价，不仅包括 5 元现金，而且包括未来每年交纳地租 4 斗！这等于是恢复了租佃关系，尽管语出恳求。其中的原因不得而知，可能是外来的汉人面对土著所处的弱势地位所致。事实上，在中国许多的地主，如果是外来者，通常难以避免这种面对强势当地社会的困境。

多次翻找的情形时可见之，通常是在原契中补上找价说明。在台湾宜兰的原始契约中，我发现邱振坤的三次找洗的两份契约[20]：

同治二年 ，“再翻找洗字”：前年卖过，“再翻找出佛银拾大员正，又还来坤前旧欠大租银玖员正。”共计 19 员。

同治七年，“三找洗字”：“曾经恳找两次，立字为凭。嗣复听旁人唆使，架词呈控在案。兹坤自知悔过，更兼家事浩繁，所入不供所出。爰是托出公亲，向与买主张全官，恳找佛银拾大员正。”

找价再三进行，反映了产权的力量及由此带来的收益余绪，实际上是得到民间同情与认可的。另一方面，如前例所反映的，卖方通常是本地人，如果买方是外地人，可能在某些方面只得屈服于本地人。宜兰的邱振坤，似乎就利用这一点逼迫买主第三次找洗。而买主则让卖主在契约认罪悔过，以求失财免灾。

对地权所有者来说，找价一是市场价格方面的补偿；二是风险与救济的最后渠道。通常是万不得已，极尽恳求之辞。如宜兰两则找洗契[21]的措词常可见之，与其说是找洗，于原卖方不如说是乞求，于买主不如说是施舍。

道光十四年“杜卖尽根田契”：“夫亡子幼家贫，困苦缺欠，丧费无依，无奈托原中，恳求买主”，找洗出佛面银 20 大员正。“永不敢再言找洗滋事。此系恳求甘愿，以济燃眉之急。”

道光二十七年一则契约云：“何敢妄言找洗，无如命途多舛，日食难渡……买主愿备出铜钱二十千正，以为救口之资。”

找价还反映一种便利交易的安排，岸本美绪这样解释：“预先把这部分的价格降下来，实质上可以视为后付绝卖的一部分价格的惯例。”[22]这实际上降低了土地交易的门坎，也可以说是土地交易中分期付款的萌芽[23]。雍正七年，广东归善县赖永赛有“质田”种 6 斗，以 39 两 5 钱卖与彭国镇兄弟为业。十年，找贴钱 1300 文，另立增契，书明永不取赎。但到乾隆十六年，赖见田价比以前贵了，又欲取赎。（刑科题本：No. 260）。

可见，找价至少反映了如下几层含义：第一是对市场价格变化的一种补偿，是对弱势卖方的一种保护，第二是失去产权的地主最后一丝救济和保障的希望，第三是降低门槛便利交易的一种惯例，第四说明民间对产权的强烈认同，土地余绪绵绵不绝，延续了卖方对土地收

益的时限，使之在失去土地产权之后仍在一段时期内可通过找价从原有土地中获得一定的收益。

回赎的交易惯例也是保护卖方在失去产权后的重新获取的希望与合法性，清朝法律对此作了规定。

3. 交易手段取向：保护地权所有者的利益

在金融工具缺失与谋生方式单一的传统农业社会，地权寄托着土地所有者几乎全部的生计手段与希望。因此，地权承载的功能多样化，另一方面，所有者与政府都企图最大限度地保护农户对地权的所有。

第一层次是通过土地收益或使用权来满足农户融通性需求。在金融手段稀缺的农业时代，押、典、当、抵等以地权为依托或中介的安排是一种有效的替代。

第二层次是活卖、顶退，均可回赎，为所有者提供产权转移之后回旋的余地，使之能够有机会重掌地权，东山再起。

第三层次才是绝卖，最终失去地权，这是万不得已之举。

第四层次，即使失去地权之后，仍可找价，使地权所有者与土地收益不致一刀两断，无以延续，通过找贴以渡时艰。

清初康熙、雍正年间，一些地方督抚曾发布命令对民间“找贴”制度进行限制，禁止卖方找价回赎[24]，这主要是因为找赎引发纠纷令地方官头痛。然而，随后政策倾向于对地权所有者利益的保护。雍正八年：

> 如契未载绝卖字样，或注明年限回赎者，并听回赎。若卖主无力回赎，许凭中公估找贴一次，另立绝卖契纸。[25]

乾隆五十一年，山东布政便上奏：

> 但小民之恒产，为衣食之本原。因济一时之急，遂至永失故业，情殊堪悯。自应推广圣仁，仿照豫省之例，无论契绝卖，一概准令回赎。庶无力贫民，不至有岁无田。[26]

河南与山东的做法得到乾隆的肯定。当然这种倾向也导致交易纷争的增多，有时会导致市场无序性。乾隆六十年才明确规定，30年以上，契约未注明者不许找赎。与此类似，《大清律例》保护出典人的权益，规定即使典期已过，回赎仍应有效：

> 其所典田宅园林碾磨等物，年限已满，业主备价取赎，若典主托故不肯放赎者，笞四十。限外递年年得多余花利追缴给主，仍听依原价取赎。[27]

三、股权交易与合伙交易

1. 合伙制交易：合业、共业、伙佃、共佃

“伙佃”、共佃，是一种合伙佃种经营的行为，当佃种成为独立产权时，就形成合伙制产权交易。伙佃、合业，与合伙制企业类似，由各合伙人订立合伙协议，共同出资、合伙经营、共享收益、共担风险，并对合伙经营债务承担无限连带责任，且每一合伙人都有对合伙债务承担全部责任的义务。

乾隆三十六年，林老俚向叶天新借去钱20千文，年纳谷6石。是年十二月，二人伙顶彭士荣苗田并荒碓一座，各出钱33.1千文，叶天新出名代借钱52千文，合成118.2千文，向彭士荣顶来。“那田给林老俚耕种，议定除交主苗之外，剩的稻谷，公割分收。”结果林老俚独自收割，导致冲突。叶天新认为，林老俚的投资扣去其旧债（33.1 - 20 = 13.1千文），作为上年应分谷价，经众算清，尚不敷扣抵。于是田归叶天新独管，三十八年将田给予他人承耕。（刑科题本 No. 289）。此案的伙佃，实际上是资本（叶）、劳力（林）与土地（彭）的结合。

广东电白，赖士选从前原佃贡生萧达三田租24石耕种。乾隆十九年，分10石租与登荣耕种。次年，二人合伙同耕，登荣出人力耕牛，赖出灰粪耔种，收成两份均分。由于赖生病不能照管田务，登荣亦不愿耕，“就把田苗茅屋总顶与凌卓超接耕，言定顶手钱13千文。登荣名下应得回牛、工钱5千文，小的名下应得回耔种与茅屋钱8千文”。（刑科题本 No. 313）这是非常合理的安排，因为收成对半均分，但此时登荣的劳动未付出。合伙同耕，到转顶佃权，这一过程是合伙制交易。“总顶”一词，形象说明这一合伙产权是整体

转让的。

合业、共业型产权交易，在徽州契约中为数不少。据章有义整理的黟县孙居易堂租簿，89宗田地交易中，49宗是合业。少则三五户，最多则达28户。各家地租分配，通常只20－50斤。祁门胡姓租簿中，在可考业主姓名的34宗田产中，业主人数共达105名。其中有一宗田属于11个业主，见表1。唐立、罗洪洋等整理的贵州苗族山区的林地契约中，合业也随处可见。[28]

表1　徽州孙居易堂租簿共业田产的交易

共业家数	2	3	4	5	7	8	28	不详
田产宗数	16	13	10	5	1	1	1	1

2. 股权交易：贵州林木交易的案例分析

贵州苗族山区，是清代人工育林与木材交易的重要林区，现存不少契约反映了合成性产权交易，道光元年一则[29]令人叹为观止：

“立卖杉木契约人岩湾范咸宗、咸秀、维远、绍培、绍斋等，为因缺少银用，情愿将到杉木一块，地名冉楼……四至分明。此木二股均分，栽手占一股，地主占一股；地主之一股又分为四股：文进占一股，绍榜占一股，文祥、咸奉共占一股，金乔占一股；金乔之一股份为两股：绍祖占一股，十九家占一股。今将十九家之一股凭中出卖与文斗寨姜映辉名下承买为业。议定价银十两零一钱五分，亲收回应用。自卖之后凭从买主管业，而卖主弟兄以及外人不得异言。恐后无凭，立此卖契永远存照。

外批：十九家花户开列于后（内有地主合同）：……（按：人名略）。十九家共卖是实，日后发卖，地归原主。”［按：十九家中还有分股，“有才（德萃占半股）”］

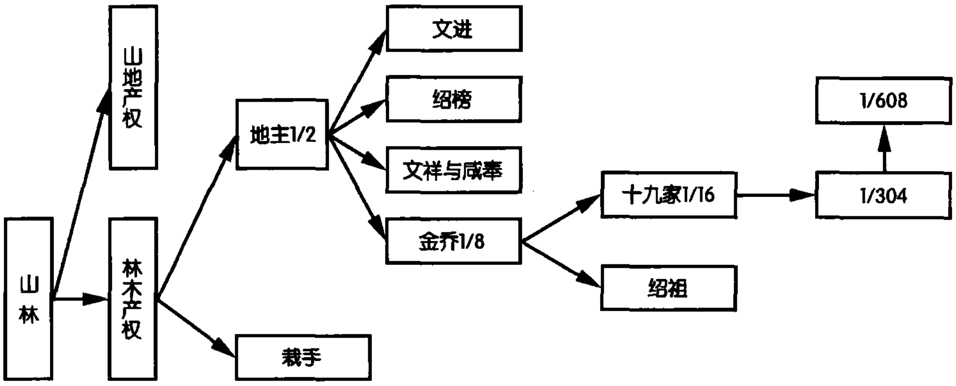

图1　贵州林木股权交易契约示意图

将契约图示（图1），各方关系更为明显，林木股权交易的历史也被复原出来：

此中的“地主”由4股份构成，有3个自然人或家庭（文进、绍榜、文祥与咸奉），和1个法人（金乔），4股均分。

“地主”、“金乔”、“十九家”都不是自然人，而是法人。譬如，“十九家”在“金乔”中是一个法人，它以股权构成，由19户（其中有才一家中，有德萃半股）出资构成。可见，“地主”、“金乔”、“十九家”是以股份制构成的法人（legal entity）。

股权，是指股东因出资而取得的、享受财产利益的、具有可转让性的权利。从经济学角度看，股权是产权的一部分，即财产的所有权，而不包括法人财产权，股权的转让并不改变产权的完整性。股权交易不影响整体产权。契约中“十九家”作为“金乔”的一股，可以转让买卖，而不影响整体产权。股权的责任与收益都是有限的。它们都不是合伙制，因为不是合伙经营，而且作为部分的股权与作为整体的产权是可以分离的。按照交易价格10两零1钱5分，则19家中每家获得约0.5两的收益，有才与德萃则各为0.25两。以“十九家”占林木产权的1/16计算，则林木产权总

额为162.4两。

有人把一田两主视为股份制的萌芽[30]，这是不成立的。因为田底权与田面权是两种不同的独立的产权，而不是同一产权中不同的股权，尽管它们依托于同一块土地上。其实一田两主与股份制是相反的逻辑。股份制是多个股权构成一个整体产权，股权是分散的独立的，可转让而不影响整体产权。而一田两主则是一个地权分解为两种独立的产权，即清业田分解为田底权与田面权，当一份田产出现了各自独立的田底权与田面权时，它就再也不是清业田了，或者说原有清业田的产权形态就不复存在了。

林木交易还是一种期货交易，即未来成材后的林木才是交易对象。或者是所谓“预买”，宋代就开始出现。交易之后，买方获得未来的收益，如果是“栽手”，通常还将承管木材“管业蓄修”。道光十年一份“立断卖杉木约”：“自卖之后，任买主修理管业。日后长大，伐木下河，地依旧归原主。”“地租”是指地主的山地收益——林木。这种地租不像田一样每年都有收益，而是以10年或18年为一个收益期。由于收益期长，林场栽苗养工的耗费甚巨，合伙或股份的形式较多。张纯宁从明代徽州一千多份卖山契中发现，林场多为宗族共业关系，有几张契约还显示买卖双方均具有亲属或共业关系[31]。

3. 按股均分并非股权交易：台湾海山案例

“按股均分”不时出现于各种契约中，它们就是股权交易吗？在傅斯年图书馆藏《古文契书》中，我发现乾隆五十九年台湾海山的两份相关契约，同一块土地的不同交易方式。一份是十一月“立合约字”，紧接着是十二月“立杜卖田屋契字”[32]，细绎之可以发现合伙制、股权制交易的区别。

> 立合约字元辉、招麟，今于合夥明买海山彭福在水田一处，并带行园瓦屋禾埕菜园塘地等项。业主径丈水田壹拾壹甲零三厘三毫正，其纳大租谷捌拾石零六升四合正。其小租谷并碛地银照依时例八股均匀，其田租：师爷五股，孟伍郎公太一股，浩兄弟共二股。名下水田贰甲七分零，浩兄弟情愿出卖，元辉、招麟备出佛面银壹仟叁佰员正，合伙明买，其小租各并碛地银，二人对半均权，仝立合约字二纸，人一纸永远为照。

本契约揭示了地权交易的各关联方及交易形式：

（1）业主：获大租谷80石余。在此契约中业主未见其名，亦未签押，按常例多为原住民。

（2）佃主：获小租谷并拥有碛地银。收益分配以股份制实行，共分8股，内浩兄弟占2股。

（3）交易2股：买方元辉、招麟为合伙明买，属于合伙制，意味着他们作为法人在佃主中是无限责任。价格为1300员。

（4）2股交易是独立行为，其他股权方在契约不发挥任何作用，既不要出现于买卖中，也不需要签押。这说明股权交易不影响产权的整体性，8股均分是对收益的分配，而不牵涉产权作为整体的经营。在收益分配的角度这与股权交易极为相似。

然而紧接着的相关契约对上述第四点需要再加检验与修正。这是一个月后交易双方所立的另一则契约，提供了各关联方有更多的信息：

> 立杜卖田屋契字人族侄震浩、震凤兄弟，有先年与众叔侄合夥明买水田一处，坐落土名海山彭福庄并带竹围屋宇菜园禾埕埔地等项，业主经丈田甲壹拾壹甲三分零，又带大坡圳水与及私坡圳水，通流灌溉，其田屋竹围四至，俱登载上手税契内明白。其田屋竹围菜园禾埕埔地，俱各八股均分，浩兄弟应得贰股，额内水田贰甲柒分捌厘叁毫，系五忽与为聚亭公公业。今因乏银公用，情愿出卖。先尽问房亲兄弟人等，不能承受。托中送与本族叔元辉、招麟二人前来出首承买。当日凭中三面言定，出得时值契价佛面银壹仟叁佰大元正。其银契即日仝中见两相交讫。其田屋等项亦即付交与辉麟叔二人前去耕作管业，纳课收租，永为己业。……
>
> 外批明其上手江朝富刘秀审杜卖契四纸，又刘秀美杜卖屋契纸，共五纸付在招

麟收存。其刘秀美杜卖田契壹纸，并上手垦单贰纸，又众庄清丈田甲合约壹纸，共五纸（按：应为四纸）付在元辉收存。……

业主

在场见叔祖荣广、男观福

说合中人叔祖鼎进、魏泰良、叔祖攀养

细绎田地大小、交易价格与时间、买方卖方等因素，应该是同一块田地的交易方式改变——由股权交易变为产权交易。十一月“立合约字”只牵涉收益分配（小租谷并碛地银），不影响整体产权及其经营，十二月“立杜卖田屋契字”，则将浩兄弟“额内水田贰甲柒分捌厘叁毫”的地权明确分割并出让。如果“额内”产权早已明确处于分割状态，那么不能称之为股份制，因为那不是一个整体产权，仅在收益分配中按额均分。而十二月的交易则肯定不是股权制，而是合伙制。但元辉、招麟的合伙制则没有改变。

至此可以明确：第一，十二月的“卖契”，是产权的分割与转让，因此契约的规定也比上则要严格细致得多，包括土地四至、业主、中人都出现于契约之中。第二，十一月的“合约”只是对收益进行按股均分，但其土地产权是分属于各股所有者的，不是一个整体产权。尽管它可能是统一经营，但没有形成真正的股权。第三，“卖契”、“合约”非常贴切地区分了产权交易与合伙经营及分配之间的差异。许多“合约”中的按股均分，只是局限于对土地收益的股份分配，但他们各自的地权是实体性的，并未构成统一的整体产权，因而不是股权交易。

四、多样化手段促进地权交易与农户融通需求

地权交易手段的多样化，使小农随时能够相机运用任何一种形式进行或大或小、或长或短的交易。加之产权分割并形成多层次的地权市场，使贵重的不动产能够容纳多个独立的产权人，并便利于地权的市场交易。降低了地权市场的进出门坎，使广大的小农能够参与交易。因此，地权成为被普遍接受和频繁使用的金融工具，满足了农户的融通需求，促进了生产要素组合。

案例1：王汉英父子利用地权市场来进行各种组合与安排（刑科题本：No. 330）。

浙江诸暨县王汉英有租田4亩。乾隆九年，其父卖给蒋育千，仍由王家佃种，年租谷10石。——王家从根面皆备的清业田土地所有者，到出卖田底权获得急需的现金，同时保留佃权耕作，以获取劳动收益。

乾隆三十年，王家将佃权转顶与苏邦信，得钱6400文。——出让佃权以获得现金。

乾隆三十四年，因佃价上升，王家想赎出转顶，可得10千，以偿还债务。——利用“赎”的交易手段获取市场价格变化带来的收益。

买主周尚文仅有钱3千，就把自己的另外一丘田，抵给王汉英佃种。——等于说欠王汉英钱7千，以自己的田“抵还欠债”。灵活运用“抵”的手段，克服了交易障碍与金融工具的缺失，促成地权交易的完成。王家虽然未能如愿获得足够的现金，但获得了未来劳动收益的预期。

乾隆三十五年，周尚文又把这4亩田，包给王汉英代耕，并付给王320文。——又出现“包”的交易形式，王家获取未来劳动收益320文的套现。

王汉英父子在二十九年间进行了4次田地交易，在地权市场灵活利用根面田-田面-卖佃-抵佃-包种等地权及其收益的交易手段，这有点类似于现代的资产组合投资。当然，看上去似乎地权市场提供了多种工具可供其灵活选择，事实上都是因生活所逼的无奈之举，但有选择的空间毕竟比走投无路要强得多，而且的确使王家能够几次渡过困境，延续自身的再生产与生活。

案例2：台湾大宇干进家族力求保持产权所进行的4次融通性交易

在台湾大肚社文书中，我发现大宇干进家族32年间的3则契约共4次田地交易[33]，前两则是大宇干进为其岳父作中的契约，后一则契约则是他与儿子各自一次交易。先看其岳父蒲里社10年间同一片地的2份契约：

嘉庆七年，因乏银别创，蒲里社以永佃银160大元，“将水田一所丘数不等，经丈陆分配，纳大租粟肆石捌斗正”，“外托中引就，招与汉人陈听观出首承给永佃，当掌耕作，永为己业，逐年照配纳租，不得增多减少。至于子孙，亦不得找赎，生端滋事。”

嘉庆十七年立典租契：北大肚社番蒲里社，有承祖父遗下应份水汴田一段。佃人陈姓“逐年配纳大租粟肆拾石正满。今因乏银费用，愿将此租抽出二石出典。先问番亲人等，不欲承受”。外托中向就与原佃汉人陈氏叔侄，“仝出首承典。三面言议，值出时价佛银柒大员正。其银即日仝中交讫。其大租粟二石正满，给单随付，与银主前去管收，抵为利息，不敢阻。此租言约癸酉起限，至乙亥年终，听备契内银取出赎回原租契。如银未便，仍从银主管收，抵为利息。”

大宇干进的岳父蒲里社，需要现银，第一次出卖一块土地的永佃权，得160大员。他自己仍得保留田底权。十年后又需要现银，这时他采用的是出典地租的交易形式，将未来两年（癸酉至乙亥）的土地收益，每年2石租粟，抵为利息，出典给原佃人，贴现得佛银7大员。因为交易方为原佃，实际上相当于减免未来地租收益2石租，获得急需的现金。

道光十六年，大宇干进以100大员出典其田。“自道光丁酉年春耕起，限至己亥年拾月冬终满，听干进应备契内银一齐清还取回原典契。”

3年后，其子续典。原契后附加条款云，“批明契后道光拾玖年拾月间，阿眉干进恳向原典主李红观再添典加银二大员正，合共契面银102大元正。其田言约再耕，限自庚子年春起至壬寅年拾月冬终”。

同样是典期两年，第一次可典100大员，第二次则只能典2大员。显然这典已接近于卖地了。但除非万不得已，地主总想保有地权的最后一丝机会，“续典”为他提供了这种可能性，相当于“活卖”之后的找价。只是找价是在失去产权之后的补偿，而续典则是失去产权之前的最后的融通，力求保持产权，反映了多样化的交易手段为居民提供了各种交易选择。

案例3：佃权的转退、合伙与出典

在中央研究院傅斯年图书馆所藏一份契约上4次交易，纵贯近90年（1729—1812）。雍正七年“立退契字”1张契约上，雍正十年、乾隆三年、嘉庆十六年分别再添契字[34]：

> 立退契字人邱若专、邱若斗兄弟。今有塔楼社口西势庄主杨黄达，先日专兄弟续置得有田甲贰甲捌分正，并带正屋左边壹间半，又牛兰（栏）半分，屋后竹头壹分家物等项，菜园半分。自己不能耕作，今因无银时，情愿请中引至杨桂、杨闪等来出首承退。当日凭中三面言议，时直价银陆百〇贰拾玖两正。期田自退之日交典接人耕作，退人不得异言。缘有上手租粟来历不明，不干接人之事，系退人一力抵当，二比甘愿，两无逼勒，恐口无凭，立退契字付照契。
>
> 雍正柒年 月 日立退契人邱若专。
>
> 立批字人杨闪，前仝与族叔杨桂，合本约□公买得水田贰甲捌分，今因分居别处，阄分应分族叔该得乙甲四分，随付与族叔前去耕作纳课，如是不耕，应分随与变卖，他人不敢阻当异言，恐口无凭，立批字为照。
>
> 在场见人邱玉章、卜日尚、古桂元
>
> 说合中人陈福星、杨有发，依口代笔邱以先。
>
> 雍正拾年十二月，云章应分阄分田种壹甲肆分，付与宝叔耕作，立批付照。
>
> 乾隆贰年十二月。批族云章向宝叔赎回应分田额壹甲四分，归付族叔桂生掌管收税，异日不敢言及找赎等情，立批再照。代批人黄秀英。
>
> 嘉庆拾陆年六月，批明内抽出田壹甲贰分，典过王富生执掌为照。

在此契约中，地主杨黄达，原佃邱若专、若斗兄弟，都不是主角，而是新佃主杨氏几代人。

雍正七年，邱氏兄弟转佃（退）与杨闪、杨桂，二人以629两银合伙“公买”田2甲8分。契约中有“典接人耕作”，说明保留了回赎的权力。

雍正十年，从公买到阄分。杨氏叔侄二人

合伙经营因分居别处而遇到困难，于是对半阄分土地。其中1甲4分云章付宝叔耕作，当是出让佃权。

乾隆二年，云章赎回，转付族叔桂生掌管收税，异日不敢言及找赎，似乎是出让耕作权。

嘉庆十六年，典：抽出主要部分即1甲2分，典给王富生。

眼花缭乱的转佃、回赎、出典等交易，还包括合伙经营与阄分，有些细节并没有在契约中反映清楚。但可以肯定的是，生产要素处于流动之中，通过各种交易形式随时组合，农户融通需求得到满足，资源配置亦在动态中趋于最大化。

五、结论

在产品收获季节性强烈的农业社会，农户在生产与生活中的融通性需求（包括时间上的调剂与各种要素之间的调配）不可缺少，然而金融工具稀缺，只有通过地权及其收益来实现融通。本文所揭示的复杂多样的交易形式，或依托于地权，或以土地为媒介展开，或直接进行地权转让，说明土地所承载的交易功能之强。一类是以土地为中介的债权交易，另一类则是土地本身的产权交易，偶尔还出现了股权交易及合伙交易。可以看到，现代金融手段，不少在清代地权交易中已经出现，显示出相承相因的关联。或者说，这些金融手段及其名称，都能延续与沿用下来，显示出草根金融的生命力。

具体而言，各种基于土地的融通性债权交易形式的差异是："按"，以土地为担保的借贷；"押"，以土地为担保并以地租或利租来还本付息；"典"，约定期限内的土地使用权转移与收益占有来偿还借债；"当"，以地权为中介的各种借贷形式；"抵"，发生地权分割，并以此抵还欠债。

地权是农户的命根子，通常力求最大限度地保有地权。清代地权转让与收益补偿等交易形式包括活卖、绝卖、佃权顶退、找价、回赎等，其规则取向也是为了最大限度地保障地权所有者的权益。清代还出现了合伙与股权等地权交易，出现了雇与佃之外的委托经营形式"包"，本文从原始契约中对这些形式作了考证、厘清与论述，从而对多样化的地权交易形式有了较全面的认识。

凡此多样化的地权交易形式，在金融工具缺失的时代充当了资金融通工具的替代，农户赖以济危解困，延续家庭经济与再生产；同时促进了土地流转，使劳动力、土地与资本等生产要素的组合与资源配置通过地权市场动态化地实现，从而提高生产效率与经济收益。这应该是清代经济发展为人所忽视的根本性因素之一。[35]

---

①本文为国家社会科学基金项目"地权市场及其制度演化，1650－1950"研究成果。

②龙登高《地权市场与资源配置》，载《基调与变奏》，中研院（台北），2008年版。

③本文刑科题本的案例取自《乾隆刑科题本租佃关系之一〈清代地租剥削〉》（中华书局1982年版）。由于每个案例都错综复杂，本文基本上没有引用原文。为了便于检索，以文中注的形式说明其来源，如"刑科题本：No. 214"，No. 214是该书中的案例排序。

④"押"还有押租的形式，通过押一定数量的现金，获得土地的耕作权或佃权，以此作为未来地租的保证金。在某种程度上，押租也可以是一种融通资金的方式。这也是时人的观念，如："押租愈加，租课愈少……故俗有明佃暗当之语。"（光绪《定远通志》卷5地理志·风俗）或"至有与买价相埒，概不取租者，曰加大押佃，实与典无异。"（民国《南川县志》卷5，食货志）。本文对此不作专门论述。

⑤王世庆《台湾公私藏古文书》FSN01－10－479，中央研究院傅斯年图书馆藏。

⑥章有义《明清清徽州土地关系研究》，中国社会科学出版社1984年，280页。

⑦萧国健、卜永坚《广东香山县小榄华平社萧氏文献专辑》，《华南研究资料中心通讯》2008年1月15日，第50期。标点略有改动。

⑧张富美《清代典买田宅律令之演变与台湾不动产交易的找价问题》，载陈秋坤、许雪姬主编，《台湾历史上的土地问题》，中央研究院1992年版。

⑨《岸里文书》No. 411，转引自陈秋坤《清代台湾土著地权》，中央研究院近代史研究所，1997年。

⑩张炎宪、吴晓云《新竹地区古文书集》第六册，

L2088－500－1。中央研究院藏。1993。

⑪光绪《大清会典事例》卷755，刑部，户律田宅。

⑫章有义《明清徽州土地关系研究》，中国社会科学出版社1984年，93页。

⑬“按金”在一些方言中即指“押金”。现在购房抵押贷款也被称为“按揭”，相当于Mortgage。

⑭萧国健、卜永坚《广东香山县小榄华平社萧氏文献专辑》，《华南研究资料中心通讯》2008年1月15日，第50期。本文标点略有改动。

⑮章有义《明清徽州土地关系研究》，中国社会科学出版社1984年，402页。

⑯南京大学历史系藏契约原件。转引自方行、经君健、魏金玉《中国经济通史·清代经济卷》，经济日报出版社2000年版，1806页。

⑰我原来不能明确区分，反而以为是古人因地域差异或文字与法律意识不够严谨而造成使用的随意性。（见前引拙著）再细加考辩，发现模糊不清的是我自己，而不是清人。其他学者也出现过此类误解。

⑱李力《清代民间土地契约对于典的表达及其意义》，《金陵法律评论》2006年春季卷。该文所举找价的契约，全是卖契，但作者行文却径用“典”。

⑲谢继昌主编《凯达格兰古文书》，台湾大学人类学系藏品资料汇编四。1999年版，第78页。

⑳《宜兰文献丛刊》（台湾）卯：典贷借洗003，004。

㉑《宜兰文献丛刊》（台湾）卯：典贷借洗001，002。

㉒岸本美绪《清代民间的找价问题》，（日本）《东方史学》第4期，2003年。

㉓闻鸣《清代地权上的交易安排与现代金融工具的相似性》。清华大学经济史硕士学位论文，2006年。

㉔李文治《明清时期中国封建土地关系的松解》，中国社会科学出版社，1993年，510－511页。

㉕光绪《大清会典事例》，卷755，刑部，户律田宅。

㉖朱批奏折，乾隆五十一年七月。山东布政使为恭录朱批晓谕官吏富商不得越境置产图利。

㉗《大清律例会通新纂》，第2册，979－980页；《读例存疑》095－00（3）条。文海书局（台湾）1964年版。

㉘唐立等编《贵州苗族林业契约文书汇编》，东京外国语大学国立亚非语言文化研究所，2001年版。罗洪洋《清代东南锦屏苗族林业契约之卖契研究》，《民族研究》2007年第4期。

㉙罗洪洋《清代东南锦屏苗族林业契约之卖契研究》，《民族研究》2007年第4期。

㉚江太新《明清时期土地股份所有制萌生及其对地权的分割》，《中国经济史研究》2002第3期。

㉛张纯宁《明代徽州散件卖契之研究》，成功大学（台南）硕士论文，2003年。

㉜中研院傅斯年图书馆藏《古文契书》：FSN01－02－036；FSN01－02－037。

㉝刘泽民编著《大肚社古文书》，台湾省文献委员会编印，2000年版。119页，135页，173页。

㉞中研院傅斯年图书馆王世庆编《台湾公私藏古文书》，FSN05－01－004。龙登高《内涵式发展与边际式变革——以传统市场为中心的中西比较》，《思想战线》2005年第4期。

㉟不少中国学者会质疑：既然清代金融工具发育程度这么高，为什么不能产生工业革命或向近现代经济转化？这可能是情感所导致的逻辑误区。我曾经论述过，本文从地权的角度再次证明我的观点：正因为地权承载的金融功能与交易形式发育程度较高，能够实现农户的不少融通需求，所以新的金融工具或交易手段才不容易破土而出。事实上，原创性的制度创新，往往不是在成熟的经济体中产生与之对立的异质因素，而通常是新质素或异质因素在动荡的变革中突破了原本就不那么强固的旧制度的约束。也就是说，真正合乎逻辑并能够接受检验的是，以地权为轴心的传统经济越成熟，越难以原发性、内生性地产生与之相反的因素——以资本为轴心的现代经济。